

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr. 6/2021 z dnia 25 marca 2021 r.

**REGULAMIN tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica**

HRUBIESZÓW MARZEC 2021 r.

I. Podstawa prawna:

1. 1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej u.s.m. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku od osób prawnych Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.);
5. Statut Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) zasoby mieszkaniowe – to budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, garaże, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno-wychowawczej sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, funduszu zasobów mieszkaniowych lub funduszu wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 2) remont – to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych i technologii innych niż ujęto w stanie pierwotnym,
- 3) bieżąca konserwacja – drobne prace mające na celu utrzymanie obiektów w należytym stanie technicznym,
- 4) termomodernizacja – jt. ulepszenie na skutek którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię, która zużywa się do ogrzewania lub podgrzania wody użytkowej,
- 5) nieruchomość mieszkaniowa – to budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w których jest lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z u.s.m.,
- 6) część wspólna nieruchomości – to grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości,
- 7) mienie Spółdzielni jest zdefiniowane w art.40 u.s.m. i oznacza, że Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości oraz użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;

- nieruchomości niezabudowane,
- 8) lokal użytkowy - to część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym,
- 9) Spółdzielnia mieszkaniowa – Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. St. Staszica, zwana dalej Spółdzielnią,
- 10) fundusz remontowy, zwany dalej funduszem – jt. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, mienia spółdzielni, lokali użytkowych do których prawa spółdzielcze posiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz na legalizację lub wymianę wodomierzy i konserwację i naprawy instalacji domofonowych.

III. Zasady finansowania remontów

§ 2

1. Koszty remontów spółdzielnia finansuje z funduszu remontowego.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych do których wykonania zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
3. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów utrzymania danej nieruchomości oraz wpłat na fundusz remontowy lokali użytkowych i mienia Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego), członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będąca właścicielem lokalu - wnosi opłaty za używanie lokali w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia w ramach tej opłaty tworzy fundusz remontowy.
5. Środki finansowe na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości gromadzone są zgodnie z art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m.

§ 3

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a) Fundusz remontowy utrzymania mienia Spółdzielni.
- b) Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
- c) Fundusz remontowy lokali użytkowych do których prawo spółdzielcze posiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni.
- d) Fundusz legalizacji i wymiany wodomierzy,
- e) Fundusz konserwacji i remontów domofonów.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m. w podziale na:
 - a) fundusz remontowy utrzymania mienia Spółdzielni,
 - b) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

- c) fundusz remontowy lokali użytkowych do których prawo spółdzielcze posiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni.
 - d) fundusz legalizacji i wymiany wodomierzy,
 - e) fundusz konserwacji i remontów domofonów.
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m. dla mienia Spółdzielni obejmuje naliczenie funduszu remontowego, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczenia wchodzącego w ciężar kosztów tych lokali oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
 3. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m. dla nieruchomości obejmuje odpisy naliczone w ciężar kosztów gospodarki zasobami i wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
 4. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m. dla lokali użytkowych do których prawo spółdzielcze posiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni obejmuje odpisy naliczone w ciężar kosztów gospodarki zasobami i wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.

§ 5

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli oraz wniosków mieszkańców danych nieruchomości. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych wynikają z przepisów prawa, a także uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § 8 niniejszego regulaminu, wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art.4 ust.41 pkt 2 u.s.m., przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - d) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 6

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w §5 ust.3 lit. a, b, c niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych nie ujętych w planie remontów Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót ujętych w zatwierdzonym rzeczowym planie remontów,

Michał Gaj

- b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość dla użytkownika lokalu w trakcie prac remontowych
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez inspektorów nadzoru, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

IV. Fundusz remontowy utrzymania mienia Spółdzielni

§ 7

1. Fundusz remontowy utrzymania mienia spółdzielni, za wyjątkiem lokali użytkowych i garaży w najmie, przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy utrzymania obiektów stanowiących mienie Spółdzielni jest zasilany środkami finansowymi pochodzącymi z:
 - a) naliczenia wchodzącego w ciężar kosztów gospodarki zasobami zgodnie z dyspozycją art.4 ust.41 pkt 2,
 - b) uznaniem (w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały),
 - c) z innych źródeł (kredyty, pożyczki, dobrowolne wpłaty, dotacje, itp.).
3. Funduszu remontowego utrzymania mienia Spółdzielni nie obciąża się kosztami prac remontowych pokrytymi z:
 - a) odszkodowań wypłacanych przez firmy ubezpieczeniowe,
 - b) kar i innych obciążeń wykonawców robót remontowych wynikających z zawartych umów,
 - c) premii termomodernizacyjnych i remontowych,
 - d) innych źródeł finansowych np. dotacji.
4. Stawki naliczeń na fundusz remontowy utrzymania mienia Spółdzielni stanowią wpływy na fundusz remontowy utrzymania mienia Spółdzielni .
5. Z funduszu remontowego utrzymania mienia Spółdzielni przejściowo mogą być finansowane remonty poszczególnych nieruchomości, w których stan funduszu na remonty jest ujemny. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

V. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości

§ 8

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości i nieprzeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiących części wspólne nieruchomości, a w szczególności na:

*Wkleś
Gau*

- a) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) odtworzenie opasek wokół budynku, parkingów i zatok postojowych,
 - c) wypłatę dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni,
 - d) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - e) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych w danej nieruchomości,
 - f) pokrycie kosztów wykonania projektów technicznych, ekspertyz, audytów danej nieruchomości,
 - g) pokrycie kosztów związanych z opomiarowaniem zużycia energii ciepłej,
 - h) pokrycie części kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej wg. odrębnego regulaminu,
 - i) pokrycie kosztów napraw automatów i instalacji sterującej otwieraniem szlabanów wjazdowych,
 - j) wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest zasilany środkami finansowymi pochodzącymi z:
- a) odpisu wchodzącego w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art. 6 ust.3 u.s.m.,
 - b) nadwyżką bilansową (w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały),
 - c) zwiększenia wysokości odpisu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu, jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków,
 - d) kredytami bankowymi,
 - e) innymi środkami.
3. Stawki odpisów wchodzące w ciężar kosztów gospodarki zasobami zgodnie z art.6 ust.3 u.s.m. mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia i wynikają z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów; jednakże dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
4. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 pkt 6 u.s.m. na ten cel w danej nieruchomości, dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu spółdzielni w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.
5. Ujemny stan funduszu musi być pokryty w okresie do 12 miesięcy poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
6. Koszty odtwarzania, przebudowy, rozbudowy, remontu chodników przyporządkowanych do danego budynku stanowiących do nich dojścia obciążają fundusz remontowy danego budynku. Natomiast koszty poniesione na remont chodników osiedlowych łączących chodniki przyporządkowane do danego budynku w

Mieczysław Gaj

ciąg komunikacyjny stanowiący dojścia do parkingów, wiat śmietnikowych, placów zabaw w zasobach Spółdzielni obciążają fundusz remontowy poszczególnych budynków wielorodzinnych w danym osiedlu proporcjonalnie do m²p.u budynku zgodnie z przyjętym podziałem na osiedla określonym w punkcie 7.

7. Ustala się podział nieruchomości na grupy budynków do partycypacji w kosztach rozliczenia chodników określonych w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszego regulaminu jako chodniki osiedlowe, przyporządkowane i stanowiące mienie HSM im .St. Staszica :
 - a) budynki mieszkalne Polna od nr 11 do nr 25
 - b) budynki mieszkalne Piłsudskiego od nr 51 do nr 53
 - c) budynki mieszkalne Piłsudskiego od nr 61 do nr 65; Listopadowa 15,17
 - d) budynki mieszkalne Piłsudskiego od nr 78 do nr 94
 - e) budynki mieszkalne Polna od nr 32 do nr 38
 - f) budynki mieszkalne Ludna od nr 20 do nr 22; Krucza 17
 - g) budynki mieszkalne Narutowicza 31; 3-go Maja 2
 - h) budynki mieszkalne Narutowicza 25, 29
 - i) budynki mieszkalne od nr 3-go Maja 12a,20,22,24; Kilińskiego 1
 - j) budynek mieszkalny Narutowicza 5
 - k) budynek mieszkalny Zamojska 175E.
8. Koszty remontów chodników zlokalizowanych na działkach gruntowych stanowiących mienie HSM im. St. Staszica obciążają fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

VI. Fundusz remontowy lokali użytkowych do których prawo spółdzielcze posiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.

§ 9

1. Remonty lokali użytkowych stanowiących odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni pokrywane są z przychodów:
 - a) z naliczenia w wysokości zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni,
 - b) nadwyżką bilansową (w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały),
 - c) zwiększenia wysokości naliczenia na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu, jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remont przekroczyły stan posiadanych środków,
 - d) kredytami bankowymi,
 - e) innymi środkami.
2. Fundusz remontowy lokali użytkowych przeznacza się w szczególności na:
 - a) pokrycie kosztów związanych z pokryciem kosztów związanych z remontem części wspólnych,
 - b) spłatę kredytów i pożyczek oraz odsetek bankowych zaciągniętych na cele remontowe lokali użytkowych,
 - c) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych w lokalu,

Mielnicz
July

- d) pokrycie kosztów związanych z opomiarowaniem zużycia energii ciepłej,
 - e) pokrycie kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej,
 - f) pokrycie innych kosztów gdzie następuje poprawa stanu technicznego, użytkowego i estetycznego lokalu.
3. Wysokość naliczenia od 1m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych ustalana jest przez Radę Nadzorczą w rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni lub odrębnymi uchwałami.

VII. Fundusz na legalizację lub wymianę wodomierzy

§ 10

1. Fundusz remontowy na legalizację lub wymianę wodomierz poszczególnych nieruchomości jest zasilany środkami finansowymi pochodzącymi z wpłat użytkowników lokali w ciężar kosztów.
2. Środki na wymianę lub legalizację wodomierzy przeznacza się na:
 - 1) legalizację wodomierzy,
 - 2) wymianę wodomierzy w ramach legalizacji.
3. Wymiany wodomierzy w ramach legalizacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje Spółdzielnia.
4. Legalizację lub wymianę wodomierzy dokonuje się w ramach zgromadzonych środków finansowych na funduszu wymiany i legalizacji wodomierzy.
5. Wysokość naliczenia na pokrycie kosztów legalizacji lub wymiany wodomierzy ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
6. W przypadku wydatkowania na daną nieruchomość większych środków finansowych na legalizację lub wymianę wodomierzy niż zgromadzone na funduszu wymiany i legalizacji wodomierzy, Rada Nadzorcza niezwłocznie podnosi wysokość naliczenia na fundusz.
7. Właściciele, najemcy oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego ponoszą koszty wymiany wodomierzy w ramach legalizacji na podstawie wystawionej faktury.

VIII. Fundusz na konserwację i remont domofonów

§ 11

1. Fundusz na konserwację i remont domofonów poszczególnych nieruchomości tworzony jest na wniosek mieszkańców i jest zasilany środkami finansowymi pochodzącymi z naliczenia w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Środki na konserwację i remont instalacji domofonowej przeznacza się na:
 - a) konserwację linii, styków połączeń oraz sprawdzenie poprawności działania domofonów,
 - b) remont instalacji oraz osprzętu aparatów domofonowych.

3. Wysokość naliczenia przypadającego na lokal na pokrycie kosztów utrzymania oraz remontów instalacji domofonowej ustala się w oparciu o wysokość kosztów poniesionych w danym roku.
4. W przypadku wydatkowania na daną nieruchomość większych środków finansowych na konserwację lub remont domofonów niż zgromadzone na funduszu, Rada Nadzorcza niezwłocznie podnosi wysokość naliczenia na fundusz.

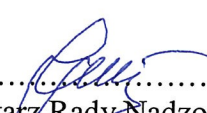
IX. Postanowienia końcowe

§ 12

Zakres prac remontowych i konserwacyjnych określa Regulamin używania lokali i porządku domowego uchwalonego Uchwałą Nr 8/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21 lutego 2019 r.

§ 13

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 marca 2021 r. – Uchwałą nr 6/2021 i obowiązuje z dniem podjęcia. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2020 z dnia 28 maja 2020 r.

.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
Czesław Podgórski

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Bogusława Mielniczuk

UCHWAŁA Nr 6/2021
Rady Nadzorczej
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. St. Staszica w Hrubieszowie
z dnia 25 marca 2021 roku.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

Rada Nadzorcza Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie działając na podstawie § 123 ust 1 pkt 1.20 Statutu Spółdzielni, uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala Regulamin w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

§ 2

Regulamin pod nazwą wskazaną § 1 stanowi integralną część do niniejszej Uchwały.

§ 3

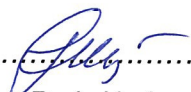
Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 16/2020 z dnia 28 maja 2020 r.

§ 4

Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

§ 5

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
Czesław Podgórski

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Bogusława Mielniczuk